

# MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES UR-R10 Y UR-R12 DE DOÑINOS DE SALAMANCA

DICIEMBRE DE 2006



REDERO ARQUITECTOS, S.L.  
Pablo Redero Gómez. Arquitecto  
C/ Pérez Oliva nº 21 3ºB 37005 Salamanca  
923-215028 e-mail pablo.redero@coal.es  
Promotor: CAMPOVIAL, S.L. Y Mª JOSEFA IGLESIAS BELLIDO

## **INDICE**

### **DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

#### **T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.**

CAP. 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

CAP. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES

CAP. 3. DIAGNÓSTICO DE PROBLEMAS Y SISTEMA DE OBJETIVOS.

#### **T.II. DETERMINACIONES VIGENTES**

CAP. 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

CAP. 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

### **DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

PI-1. PLANO DE SITUACIÓN

PI-2. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE

PI-3. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI-4. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

### **DN-MV. MEMORIA VINCULANTE.**

#### **T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

#### **T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

#### **T.III. ORDENACIÓN GENERAL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.UU. DE DOÑINOS DE SALAMANCA**

#### **T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA**

CAP. 1. EN RELACIÓN AL DISEÑO DEL PLAN PARCIAL

CAP. 2. EN RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS.

CAP. 3. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

CAP. 4. PLAN DE ETAPAS

CAP. 5. COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD

#### **T.V. CUADRO SÍNTESIS**

### **DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA.**

#### **T.I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS**

CAP. 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS. TABLA SÍNTESIS DE USOS

CAP. 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

CAP. 3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAP. 4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

#### **T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

CAP. 1. RED VIARIA

CAP. 2. ESPACIOS LIBRES

CAP. 3. SERVICIOS URBANOS

#### **T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN**

#### **ANEXOS.**

A. 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

A. 2. FICHAS DE ORDENACIÓN

A. 3. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

A. 4. OTROS ANEXOS

**DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

**PO-1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

PO-1.1. ZONIFICACIÓN

PO-1.2. RED VIARIA. REPLANTEO

PO-1.3. RED VIARIA. DIMENSIONADO

PO-1.4. RED VIARIA. SECCIONES LONGITUDINALES

PO-1.5. RED VIARIA. SECCIONES LONGITUDINALES

PO-1.6. PLAN DE ETAPAS

**PO-2. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS**

PO-2.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA,

PO-2.2. RED DE RIEGO E HIDRANTES

PO-2.3. RED DE SANEAMIENTO

PO-2.4. RED ELÉCTRICA

PO-2.5. RED DE TELEFONÍA

PO-2.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

**DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**

3.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

3.3. RESUMEN DE REPERCUSIONES

## **DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

## **T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.**

### **CAP. 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES**

#### **1. ACCESIBILIDAD DEL SECTOR**

Se resuelve la accesibilidad a través del camino de las Viñas, mediante conexión a la carretera Salamanca-Vitigudino. El vial principal que recorre diagonalmente la unidad enlaza con la carretera de Carrascal de Barregas, habiendo sido consensuado con el Excmo. Ayto. de Doñinos y el vecino sector Ur-R11 la continuidad de dicha vía en el sector contiguo.

#### **2. LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON OTROS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.**

Los sectores Ur-R10 y Ur-R12 son contiguos al casco urbano de Doñinos, integrándose en la trama urbana. En desarrollo se encuentra el vecino sector Ur-R11, colindante por el norte con los presentes sectores.

#### **3. ANÁLISIS DE LA VEGETACIÓN**

La vegetación es inexistente, estando la totalidad del terreno destinado a labor de secano o improductivo. El sector no afecta obviamente a espacios incluidos en la Red Natura 2000 (LIC o ZEPA), ni está dentro de la Red de Espacios Naturales según la Ley 8/91 de 10 de mayo de Espacios Naturales de Castilla y León.

#### **4. TOPOGRAFÍA.**

El terreno es sensiblemente plano, con una ligera caída hacia el oeste que habrá que corregir en el proceso urbanizador con el fin de garantizar la recogida de las aguas hacia los colectores existentes en el vecino sector Ur-R1. Las pendientes son inferiores al 3%, siendo por tanto el terreno ideal para la implantación urbana, especialmente si se tienen en cuenta las exigencias en materia de accesibilidad.

#### **5. EDAFOLOGÍA.**

Los suelos son pobres, poco profundos, estimándose a partir de ensayos en zonas próximas en 0.50m en zonas altas y 1.50m en zonas de depósito en vaguadas.

Se estima una capacidad portante del terreno superior a los 2 Kg/cm<sup>2</sup> en zonas altas y 1.5 kg/cm<sup>2</sup> en vaguadas a nivel superficial, lo que la hace idónea para soportar las cargas de edificación previstas en el Plan, si bien en el Proyecto de Urbanización han de realizarse estudios y análisis pormenorizados con el fin de calcular exactamente los costes del movimiento de tierras preciso para la realización de las obras de urbanización.

#### **6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

La estructura de la propiedad se articula de la siguiente forma:

##### **SECTOR Ur-R10**

###### **Finca 2134**

Paraje de las Viñas 13525m<sup>2</sup> Tomo 648, libro 32, folio 103, inscripción 4<sup>a</sup>

Nombre	DNI	Participación
María Josefa Iglesias Bellido	7656109	100,0000%

##### **SECTOR Ur-R12**

###### **Finca 2133**

Paraje de las Viñas PG parcela 38 4Ha 53a 41Ca Tomo 948, libro 32, folio 101, inscripción 2<sup>a</sup>

Nombre	DNI	Participación
Purificación Rodríguez Rodríguez	7656094	50,0000%
Luis Herrera Gallego	7814902P	
Rosa María López Rodríguez	7825713D	50,0000%

###### **Finca 2525**

Paraje de las Viñas 18a 92,48Ca Tomo 2877, libro 38, folio 115, inscripción 1<sup>a</sup>

Nombre	DNI	Participación
Alicio Rodríguez Santiago	7756261V	20,0000%
María Luisa Rodríguez Santiago	70855667G	20,0000%
Ana Eutiquia Rodríguez Santiago	7810782M	20,0000%
Juan Rodríguez Santiago	7759432Z	20,0000%

Agustín Rodríguez Santiago	7788727F	20,0000%
<b>Finca 2526</b>		
Paraje de las Viñas	53,60 Ca	Tomo 2877, libro 38, Folio 118, inscripción 1ª
Nombre	DNI	Participación
Juan Manuel Rodríguez Sánchez	7820070R	13,3333%
Antonio Rodríguez Sánchez	7835057S	13,3333%
Ignacia Rodríguez Sánchez	7820261P	13,3333%
Alicio Rodríguez Santiago	7756261V	13,3333%
María Luisa Rodríguez Santiago	70855667G	13,3333%
Ana Eutiquia Rodríguez Santiago	7810782M	13,3333%
Juan Rodríguez Santiago	7759432Z	13,3333%
Enrique López Rodríguez	7740481S	13,3333%
Agustín Rodríguez Santiago	7788727F	13,3333%

<b>Finca 2580</b>		
Paraje de las Viñas 1Ha 14a 24 Ca	Tomo 2990, libro 39, folio 155, inscripción 1ª	
Nombre	DNI	Participación
Alicio Rodríguez Santiago	7756261V	100,0000%

<b>Finca 2581</b>		
Paraje de las Viñas 1Ha 14a 25Ca	Tomo 2990, libro 39, folio 158, inscripción 1ª	
Nombre	DNI	Participación
Ana Eutiquia Rodríguez Santiago	7810782M	100,0000%

<b>Finca 2582</b>		
Paraje de las Viñas 1Ha 14a 24Ca	Tomo 2990, libro 39, folio 161, inscripción 1ª	
Nombre	DNI	Participación
María Luisa Rodríguez Santiago	70855667G	100,0000%

**Carretera de Carrascal de Barregas** (tramo de vía pública incluida como dotación urbanística)

Ayto. de Doñinos de Salamanca

**Camino de las Viñas** (tramo de vía pública incluida como dotación urbanística)

Ayto. de Doñinos de Salamanca

## 7. PROPIETARIOS Y DIRECCIONES

<b>Titular</b>	<b>DNI</b>	<b>Dirección</b>
Purificación Rodríguez Rodríguez	7.656.094	c/ Comuneros de Castilla, 21 de Doñinos (Salamanca)
Luis Herrera Gallego	7.814.902-P	Pº de San Vicente, 56 5ºA de Salamanca
Rosa Mª López Rodríguez	7.825.713-D	
María Josefa Iglesias Bellido	7.656.109	c/ Muro nº 17 de Valladolid
Alicio Rodríguez Santiago	7.756.261-V	c/ Transportistas, 11 3ºD de Salamanca
María Luisa Rodríguez Santiago	70.855.667-G	c/ Fuentesila, 32 de Arapiles (Salamanca)
Ana Eutiquia Rodríguez Santiago	7.810.782-M	Avda. de Torrelavega, 58 4ºB de Oviedo
Juan Rodríguez Santiago	7.759.432-Z	c/ Alonso Ojeda, 22 1ºIzda. De Gijón
Agustín Rodríguez Santiago	7.788.727-F	c/ Jardines, 28 de Doñinos (Salamanca)
Juan Manuel Rodríguez Sánchez	7.820.070-R	c/ Juan Carlos I, 50 de Doñinos (Salamanca)
Antonio Rodríguez Sánchez	7.835.057-S	c/ Escultores, 4 2ºC de Salamanca
Ignacia Rodríguez Sánchez	7.820.261-P	c/ Meninas, 13-17 3ºB de Salamanca
Enrique López Rodríguez	7.740.481-S	c/ Industrias, 132 5º, 4ª de Barcelona

## CAP. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES

### 1. ANÁLISIS DE LOS USOS EXISTENTES.

El suelo se destina en su totalidad a cultivo de secano y/o improductivo.

### 2. ANÁLISIS DE LAS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se han detectado las siguientes infraestructuras susceptibles de ser tenidas en cuenta:

1-Vallado del borde este con el sector Ur-R1.

2-Carretera Salamanca-Vitigudino

3-Camino de las Viñas

4- Sondeo y depósito de regulación de abastecimiento de agua en el sector Ur-R1, en parcela colindante.

### **CAP. 3. DIAGNÓSTICO DE PROBLEMAS Y SISTEMA DE OBJETIVOS.**

Se sigue la sistemática de presentar los problemas detectados y la relación de objetivos para cada uno de los apartados ya tratados en la Información urbanística.

#### **1. PROBLEMAS RELATIVOS A LA ACCESIBILIDAD**

Se debe garantizar por una parte la accesibilidad propia del sector, como la adecuada conexión con la trama urbana y el resto de sectores, permitiendo además el futuro crecimiento racional del municipio.

#### **2. PROBLEMAS RELATIVOS A LAS INFRAESTRUCTURAS**

1. Abastecimiento de agua. Es factible la conexión a la red municipal de abastecimiento de agua, pudiéndose complementar con la ejecución de un sondeo para abastecimiento de la red de riego e hidrantes de forma análoga a como se ha realizado en el vecino sector Ur-R1. Se podría además aprovechar el exceso de cabida del depósito ejecutado en la urbanización de dicho sector.

2. Saneamiento. Es factible la conexión a la red de saneamiento municipal, conectada mediante colector unitario a la EDAR comarcal de Salamanca

3. Suministro eléctrico. El enganche se ejecutará en las condiciones que estipule IBERDROLA, S.A. de forma análoga a lo ejecutado en sectores vecinos.

4. Red de gas. Existe acometida de gas a pie de parcela, de forma que es factible la conexión inmediata a dicha red.

5. Telecomunicaciones. Se conectará a la red existente de telefonía fija.

6. Servicios urbanos de basura y limpieza. Dada la continuidad con el tejido urbano de Doñinos, el sector se integrará en el servicio existente de carácter municipal.

7. El proyecto de Urbanización podrá implementar además otros servicios como red de telefonía y televisión por cable, etc; de forma análoga a como se ha ejecutado en el vecino sector Ur-R1, redundando dicha medida en una mejora estética dada la desaparición de antenas individuales.

#### **3. PROBLEMAS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE.**

No existen en la zona de actuación valores medio ambientales reseñables, habiendo sido utilizado el terreno tradicionalmente para el cultivo de secano o erial.

### **T.II. DETERMINACIONES VIGENTES**

#### **CAP. 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL**

##### **1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

El municipio de Doñinos de Salamanca cuenta con Normas Urbanísticas, donde se establece la clasificación del suelo afectado por la presente modificación como Suelo Rústico de Entorno Urbano. Esta clasificación se establece como una reserva para el crecimiento urbano del municipio en torno a las infraestructuras y población existente.

##### **2. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA SECTORIAL**

No existe planeamiento sectorial que afecte a los Sectores Ur-R10 y Ur-R12.



## **DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

## **T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

### **1.1. INTRODUCCIÓN.**

El presente documento delimita los Sectores de suelo Urbanizable Delimitado Ur-R10 y Ur-R12, estableciendo los parámetros de ordenación general adaptados al RUCYLs de las NN.UU. de Doñinos de Salamanca, así como la Ordenación Detallada del mismo de acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Urbanismo de CyL, estableciendo las determinaciones según el artículo 44 y concordantes del RUCYL.

### **1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Queda demostrada la conveniencia y oportunidad en virtud del artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que regula la iniciativa privada en materia de urbanismo sin menoscabo de las limitaciones en materia de Leyes y Planeamiento Urbanístico.

La consolidación de los sectores desarrollados en la zona, con un grado de ocupación superior al 50% de los solares, hacen necesario el desarrollo de nuevos sectores que den continuidad al tejido urbano en el borde oeste del casco urbano.

El diseño del presente sector se ha desarrollado conjuntamente con los sectores colindantes y de acuerdo con las directrices planteadas desde el Excmo. Ayto. de Doñinos con el fin de compatibilizar los aspectos generales del planeamiento general con los particulares del desarrollo individual de la unidad, permitiendo el posterior crecimiento ordenado del municipio.

Los valores adoptados son adecuados a la topografía, nula vegetación y tipologías adoptadas, estando en todo caso dentro del rango reglamentariamente establecido. Se obtienen viviendas de 130m<sup>2</sup> de superficie construida (120m<sup>2</sup> útiles aproximadamente) incluidas cochera y trastero, teniendo en cuenta el coeficiente de variedad tipológica propuesto.

Los estudios geotécnicos realizados en las inmediaciones apuntan un suelo apto para soportar tensiones superiores a 2.00kp/cm<sup>2</sup> en las zonas elevadas y 1.50 en las vaguadas con rellenos acumulados a nivel superficial.

## **T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

### **1. OBJETIVOS**

El objetivo último del presente documento es establecer la ordenación detallada del sector UBZ8 en base a unos parámetros básicos de sencillez y eficacia.

### **2. PROPUESTAS**

Las diversas propuestas de ordenación barajadas para el sector UBZ8 tienen como común denominador la generación de un espacio central ajardinado que articulan la actuación. Los condicionantes topográficos y ambientales son mínimos dado que el terreno es prácticamente plano y la vegetación inexistente. Si bien los terrenos adyacentes no están clasificados como suelo urbanizable, parece factible su posterior desarrollo, razón por la cual se han previsto dejar abiertas conexiones para futuros enlaces que no hipotequen una deseable cohesión entre sectores, dando continuidad funcional al crecimiento urbano.

## **T.III. ORDENACIÓN GENERAL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.UU. DE DOÑINOS DE SALAMANCA**

### **1. INTRODUCCIÓN.**

El presente apartado del documento tiene el fin reclasificar sendas franjas de suelo rústico de entorno urbano como suelo urbanizable delimitado, como Sectores Ur-R10 y Ur-R12, estableciendo los parámetros de ordenación general.

### **2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

- Sector Ur-R10, urbanizable residencial delimitado.
- Sector Ur-R12, urbanizable residencial delimitado.

- Superficie del sector Ur-R10 de Doñinos de Salamanca: 13.795,49 m<sup>2</sup>
  - Superficie del Sector Ur-R12 de Doñinos de Salamanca: 90.700,00 m<sup>2</sup>
  - N° de viviendas por hectárea: 20 viv/ha
  - Edificabilidad bruta máxima: 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Uso predominante: residencial
  - Usos compatibles: terciario, equipamientos.
  - Usos prohibidos: industrial, agrícola-ganadero y aquellos expresamente no señalados como predominantes o compatibles.
  - Altura máxima 10,00m.
  - N° de Plantas: Tres plantas
  - Sistema de actuación previsto: concierto. (Según reglamento de Urbanismo se entenderá elegido al aprobarse la Actuación correspondiente)
  - Reserva para viviendas con protección pública del 10% del aprovechamiento lucrativo total.
  - Plazo para el establecimiento de la ordenación detallada: no se establece al acompañar al presente documento la ordenación detallada.
  - Cesiones de espacios libres y dotacionales de acuerdo con Ley y Reglamento de Urbanismo.
  - Índice de variedad de uso: 10% destinado a usos distintos del predominante (se incluyen los equipamientos privados)
  - Coeficientes de ponderación para tipologías:
 

Terciario	0,90
Equipamiento	0,80
VPO	0,90
Vivienda joven	0,95
- (El valor del coeficiente de VPO se ha obtenido como el cociente entre el precio de venta de VPO y el de vivienda libre)

### 3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

El objeto del presente punto y del plano PI.3. es delimitar claramente los límites del sector con respecto a los propietarios vecinos. Se adoptan los siguientes criterios para la delimitación, expresados gráficamente en planos.

#### SECTOR UR-R10

- Superficie de la Unidad Ur-R10:
 

Superficie neta	13.795,49 m <sup>2</sup>
Superficie dotaciones urbanísticas (Camino de Carrascal de Barregas)	642,47 m <sup>2</sup>
Superficie total	14.437,96 m <sup>2</sup>
- Linderos: expresados gráficamente en planos.
 

Norte	Finca 43 del Plano General al sitio de las Viñas
Este	Carretera de Carrascal de Barregas
Sur	Sector Ur-R1
Oeste	Fincas 41 y 42 del Plano General al sitio de las Viñas

#### SECTOR UR-R12

- Superficie de la Unidad Ur-R12:
 

Superficie neta	91.283,47 m <sup>2</sup>
Superficie dotaciones urbanísticas (Camino de las Viñas)	2.280,60 m <sup>2</sup>
Superficie total	93.564,07 m <sup>2</sup>
- Linderos: expresados gráficamente en planos.
 

Norte	Finca 42 del Plano General al sitio de las Viñas
Este	Sector Ur-R1
Sur	Carretera Salamanca-Vitigudino y Finca 37
Oeste	Camino de las Viñas

#### TOTAL PLAN PARCIAL

- Superficie:
 

Superficie neta	105.078,96 m <sup>2</sup>
Superficie dotaciones urbanísticas	2.914,48 m <sup>2</sup>
Superficie total	107.993,44 m <sup>2</sup>

\*En el plano de delimitación de la Unidad de Ejecución se detallan los límites exactos, con sus coordenadas relativas y triangulación para su fácil comprobación.

## **T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA**

### **CAP. 1. EN RELACIÓN AL DISEÑO DEL PLAN PARCIAL**

#### **1. EN RELACIÓN AL DISEÑO GENERAL**

El desarrollo de los sectores Ur-R10 y Ur-R12 se ha llevado a cabo de forma consensuada con los servicios técnicos municipales además de con los técnicos redactores de los sectores vecinos. Partiendo de las directrices generales planteadas desde el Excmo. Ayto. de Doñinos de Salamanca, referentes de manera fundamental a la articulación de la red viaria general y disposición de espacios libres y dotaciones públicas, se ha generado el tejido residencial interior, disponiendo como borde frente a los viales principales edificaciones con mayor densidad frente a un interior más amable articulado en torno a los espacios libres. Frente a la carretera de Vitigudino se dispone de nuevo una manzana de mayor densidad con un uso terciario predominante que busca la generación de un espacio de actividad y trabajo frente a las habituales tipologías básicamente residenciales. Por lo demás el espacio no presenta en sí mismo valores atractivos susceptibles de ser tenidos en cuenta, habiéndose empleado como base para el diseño la propia topografía que por motivos técnicos de desagüe se convierte en un elemento fundamental, generando además una serie de perspectivas cambiantes con los recorridos irregulares que facilitan además la integración de la urbanización y posterior edificación con el terreno.

#### **2. EN RELACIÓN CON LAS CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.**

Se realizan las cesiones estipuladas en los art. 38 y 46 de la Ley de Urbanismo de CyL, con 20m<sup>2</sup> de espacios libres y 20 m<sup>2</sup> dotaciones por cada 100m<sup>2</sup> de uso principal. Ambas superan los mínimos.

La red de espacios libres se proyecta a lo largo de un eje norte-sur que recorre todo el sector, generando un pasillo verde que comunicará el casco urbano con las reservas dotacionales practicadas en este plan parcial y el vecino Ur-R11.

La dotaciones públicas son muy superiores a las mínimas, habiéndose proyectado en el borde norte colindantes con las reservas practicadas en el sector Ur-R11.

Las dotaciones privadas se disponen en dos zonas; una pastilla aneja al acceso desde la Carretera de Vitigudino y una serie de manzanas para usos deportivos y asociados vinculadas a los espacios libres.

#### **3. EN RELACIÓN AL IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.**

Dado que el valor ambiental del espacio afectado es mínimo, el impacto, dada la baja densidad adoptada, es mínimo. La unión funcional y social del sector al casco urbano de Doñinos, aprovechando las infraestructuras existentes contribuyen a una optimización de las mismas reduciendo los gastos y concentrando el mantenimiento posterior. La adaptación topográfica de la urbanización propuesta redundará en una integración posterior de la edificación, la generación de formas orgánicas que se integran de una forma más amable en el entorno, generando una serie de perspectivas variantes sobre el paisaje y viceversa.

### **CAP. 2. EN RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS.**

Se prevén todas las infraestructuras básicas necesarias según RUCYL, empleándose en todo caso redes malladas a lo largo de los viales principales. Se ejecutarán los mínimos señalados en planos y la documentación adjunta, salvo justificación técnica razonada en el proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización podrá contemplar soluciones distintas debidamente justificadas.

#### **1. RED VIARIA**

La red viaria se proyecta de forma heterogénea, adoptando viales de anchos diferentes en función del tipo de vía, su situación y uso. La vía principal de acceso se proyecta con un ancho de 20,5m, adoptándose para los viales interiores un ancho de 15m, con variantes en función del tipo de aparcamiento, etc. Se consiguen aceras amplias que se aprovechan para alojar arbolado en función de la orientación y soleamiento.

El entronque con el sector Ur-R11 se ha resuelto mediante una rotonda de diseño tal que aún sin ejecutarse dicho sector está garantizada la conexión viaria.

#### **2. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO**

Las necesidades de suministro eléctrico quedan resumidas según el detalle, de acuerdo con el REBT (se realiza

el cálculo para el supuesto más desfavorable, con la ejecución del 100% de la Vivienda Joven):

a) RESIDENCIAL. 262 viviendas y dado el nivel de edificabilidad bruto, se estima una superficie media por vivienda de 140m<sup>2</sup> construidos, equivalentes a 120m<sup>2</sup> útiles. Dicha superficie corresponde a un nivel de electrificación básico (5750w), lo cual supone según el REBT, un total de 780,85 kw. Teniendo en cuenta una estimación de 1184m<sup>2</sup> destinados a uso terciario asociado, con una dotación de 100w/m<sup>2</sup>, se consignan adicionalmente 118,4kw. Resulta un total de **899,25kw**.

b) MIXTO TERCIARIO-RESIDENCIAL

Se prevé un total de 6274,26m<sup>2</sup> destinados a terciario, habiéndose considerado el resto en el apartado residencial. Resulta un consumo previsto de **627,43kw**.

c) EQUIPAMIENTOS

Privado: Se prevé una superficie construable total de 3354,12 m<sup>2</sup> lo cual arroja un consumo de 335,55kw.

Públicas: Se estima una reserva de 100 w/m<sup>2</sup> construido. Puesto que dicho valor no existe al configurarse la edificación a partir de valores de ocupación, fondos, etc; se estima un valor de “edificabilidad” de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Siendo la superficie de 7336,08m<sup>2</sup>, el valor de superficie construida será 2200,83m<sup>2</sup>, obteniéndose un total de 220,09kw. La reserva total prevista par los equipamientos asciende a **555,64 kw**.

d) ALUMBRADO PÚBLICO. Estimando una reserva de 15w/ml de calzada (luminaria de 375 w cada 25m) y con una longitud total aproximada de 3040,00m de calzada y jardines (luminaria de 375 w cada 500m<sup>2</sup>), se obtienen **45,60 kw**.

e) TOTAL. Se estiman las necesidades eléctricas del Plan Parcial en un total de **2.128 kw**.

f) CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y ACOMETIDA. Los centros de transformación se ubicarán en las parcelas de instalaciones.

g) PUNTO DE CONEXIÓN. En el punto indicado por la empresa suministradora IBERDROLA.

### 3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La estimación del nivel de iluminancia requerido para cada uno de los viales se resume según el detalle:

Viales principales: 20 lux

Viales secundarios/peatonales: 10 lux

Según las necesidades citadas se proponen inicialmente dos soluciones distintas para cada vial, una con lámpara de sodio de alta presión y otra con vapor de mercurio.

Para obtener los 20 lux y uniformidades adecuadas sobre la calzada empleando lámparas de vapor de sodio alta presión de 150w, se deben disponer las luminarias a 10m de altura y separación 25m entre sí. Para conseguir este mismo nivel con lámparas de vapor de mercurio, la potencia debe aumentarse a 250w, reduciéndose la separación a 20m y la altura a 8m.

En los viales de 10 lux, la lámpara de vapor de sodio necesaria baja a una potencia de 100w a una altura de 8m e interdistancia de 30m. Con la lámpara de vapor de mercurio la potencia necesaria es de 250w, manteniendo altura y separación

Los resultados de los cálculos luminotécnicos realizados reflejan una clara diferencia de flujo luminoso entre las lámparas propuestas. Las de sodio presentan una eficacia de 120-130 lumen/watio y las de mercurio se quedan en unos 60 lumen/watio. Por ello es necesario colocar más luminarias con estas lámparas que con las de sodio para conseguir unos niveles de iluminación similares con el consiguiente aumento en los costes de instalación y mantenimiento por potencia instalada. No obstante, existen características diferenciadoras entre ambos tipos de lámpara que no se aprecian en los cálculos presentados, como son la vida media de las lámparas sobre 15.000 hras, el precio de las de vapor de sodio pueden ser hasta un 15% más caras y sobre todo la reproducción cromática y temperatura de color que son las propiedades que suelen decidir la elección. Las de vapor de mercurio corregido presentan una reproducción cromática de 55, mientras que las de sodio se quedan en 23 si se quiere mantener su eficacia lm/w, aunque las hay que proporcionan un índice de 65 a costa de bajar a 80 lumen/watio. La temperatura de color de mercurio es bastante más fría, sobre 3500-4000 k, frente a los 2000-2200 k del sodio. Estos datos junto a los resultados de los cálculos, son los factores determinantes en la elección del tipo de lámpara que habrá de ser determinada en el proyecto de urbanización.

### 4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

a) INTRODUCCIÓN

Se pretende dar servicio de abastecimiento de agua a los sectores Ur-R10 y Ur-R12 de Doñinos de Salamanca mediante el suministro desde el sondeo ejecutado dentro dentro de la propia unidad. La red no obstante se mallará con la red general municipal, de forma que se pueda compartir el suministro ante un eventual fallo de algunas de las fuentes. A tal efecto, se unirá la red a través del depósito del sector Ur-R1 existente. En todo caso se proyectará depósito acumulador con dos vasos independientes de forma que se puedan emplear para

suministro de agua potable y riego. Esta solución permite una gran flexibilidad de cara al futuro permitiendo que la red de agua potable se conecte en el futuro a una planta potabilizadora mientras la red de riego sigue abasteciéndose del sondeo.

b) DEMANDA

Población de cálculo: 262 viviendas x 3,5 personas/vivienda = 917 personas

Demanda abastecimiento:

RESIDENCIAL

Nº viviendas	262
hab/vivienda	3,5
dotación	200 l/hab*día
demanda diaria	183,40 m3/día

(El tipo de vivienda contemplada es del tipo C, con características: 10 aparatos, caudal instalado 1.55 l/seg y caudal instantáneo 0.50 l/seg)

MIXTO

Superficie	5917,32m2
Dotación	10 l/m2*día
Demanda diaria	59,18 m3/día

EQUIPAMIENTO

zona equipamientos públicos	7.336,08m2
zona equipamientos privados	5.361,82m2
total	12.697,90m2
dotación	2 l/m2 suelo*día
demanda diaria	6,35m3/día

ESPACIOS LIBRES:

Superficie a regar					
50% zona verde	9.527,58m2	x	0,5	=	4.763,79 m2
30% zona residencial	43.742,78m2	x	0.2	=	8.748,56 m2
total					13.512,35 m2

Dotación	2 l/m2*día
Máxima demanda estacional	27,03 m3/día
Demanda no estacional (50%)	13,52 m3/día

Demanda diaria estacional 275,96 m3/día

Demanda diaria no estacional 262,45 m3/día

Esta demanda es superior a la recomendación de **200 l/hab\*día** por lo que se adoptará directamente salvo que los cálculos hidráulicos del proyecto de urbanización demuestren que las necesidades reales finales son menores que las señaladas.

c) CARACTERÍSTICAS DE LA TOMA

Se precisa un caudal de 3 l/seg, que queda garantizado mediante el sondeo ejecutado en la unidad con un caudal de 3,11 l/seg.

d) NECESIDADES DE CAPACIDAD:

El criterio para determinar la capacidad del depósito es el indicado “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Poblaciones” (MOPU 1.974) en el cual se indica que la misma debe ser tal que permita albergar en su interior el consumo de un día completo, adoptándose pues el valor de 263m3 de capacidad, pudiéndose segregar en sendos senos para abastecimiento independiente de agua potable y agua para riego, especialmente de jardines públicos. Dicho depósito se ubicará en la parcela SU1, conectándose por lo demás a la red municipal.

e) CONCLUSIONES:

El abastecimiento de agua está plenamente garantizado mediante el sondeo ejecutado dentro del sector, si bien se contempla la interconexión con la red municipal para el mallado general de la instalación previendo posibles fallos en alguna de las instalaciones particulares de forma que puedan ser suplidas puntualmente por la aportación desde otra fuente alternativa.

**5. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**

Se propone instalación unitaria de saneamiento, puesto que la red general a la que debe conectarse así lo es. La red municipal está conectada al EDAR comarcal de Salamanca. Dicha conexión se producirá a través del sector Ur-R10 y carretera de Carrascal de Barregas hasta el entronque con la red municipal existente en el camino de Santibáñez donde existe un colector de 800.

Para la estimación del caudal punta a considerar en el cálculo de las secciones se tomarán al menos los siguientes datos mínimos:

- a) Fecales: 250 l/hab. Este valor está sobradamente contrastado y en todo caso es superior a los valores de suministro de agua.
- b) Pluviales: se adoptará según las curvas de intensidad pluviométrica publicado por ICONA correspondiente a la zona A una intensidad para una duración de 10 minutos (por resultar la más desfavorable de 30 mm/h)

### **CAP. 3. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.**

#### **1. PARÁMETROS EXIGIBLES EN EL PLAN PARCIAL.**

El presente capítulo establece las prescripciones que serán de aplicación en el ámbito de planeamiento para su adaptación a las personas con discapacidad y la supresión de barreras arquitectónicas, adaptándose pues al Decreto 217/2001 de 30 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de barreras.

- Todos los espacios libres tienen un ancho superior a 1.50m. En concreto, todos los recorridos peatonales tendrán al menos esta dimensión.
- La pendiente longitudinal de todos los recorridos proyectados es inferior al 6%.
- El diseño del plan parcial garantiza el recorrido peatonal por toda la unidad en las condiciones señaladas por el articulado, que se desarrollarán y justificarán en el proyecto de urbanización.
- Los jardines y espacios libres están integradas en la red de recorridos peatonales.
- La reserva de aparcamientos adaptados es superior al 2,5% obligatorio.

#### **2. PARÁMETROS EXIGIBLES EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

- El mobiliario urbano que se prevea en el proyecto de urbanización cumplirá todas las limitaciones señaladas en el artículo 17 del citado reglamento.
- Todos los itinerarios peatonales se proyectarán de forma que se garantice el paso mínimo.
- La pendiente transversal será inferior al 2% y la longitudinal según lo previsto en el Plan Parcial es de hecho inferior al 6%.
- El desnivel entre acera y vial se librá mediante bordillo de 10 a 15 cm de altura, admitiéndose no obstante en viales de baja densidad de tráfico la solución a nivel.
- El proyecto de urbanización establecerá las características de los vados, pasos de peatones, etc..., de acuerdo con el texto reglamentario.
- Los aparcamientos adaptados tendrán una dimensión mínima de 4.50x3.50m, destinándose un ancho de 2.20m para plaza y 1.30m para zona de acceso, dimensiones superiores a las citadas en el artículo 5 del reglamento.

### **CAP. 4. PLAN DE ETAPAS**

#### **1. ETAPAS**

Se prevé la ejecución de la totalidad de la urbanización en una única etapa.

#### **2. PLAZOS**

Se fijan los siguientes plazos de acuerdo con el art. 21 de la Ley de Urbanismo de CyL:  
Ocho años para la Ejecución de la totalidad de las obras desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

### **CAP. 5. COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD**

#### **1. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.**

- a) Si el suelo urbanizable delimitado se ordena detalladamente en el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio del sector concedido por el planeamiento general procediendo a su ejecución con arreglo a los procedimientos que establece la legislación vigente.
- b) Si el suelo urbanizable delimitado no tuviera ordenación detallada en las Normas, los propietarios tendrán derecho a:
  - Promover la urbanización de los terrenos, presentando al Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial. La aprobación del mismo otorgará los derechos expresados en el punto anterior a).
  - En tanto no se apruebe el Plan Parcial, podrá usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza



rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos y obras provisionales en las condiciones señaladas en el art. 19.3. b) de la LUCYL.

## **2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS**

Los propietarios, convertidos en urbanizadores, se comprometen de acuerdo con los artículos 19 y 20 de la LUCYL que delimita los derechos, deberes y limitaciones del suelo urbanizable:

- A) Al desarrollo del Plan Parcial para establecer la ordenación detallada, con el 90% del aprovechamiento del sector.
- B) En tanto no se apruebe el Plan Parcial, a usar el terreno con arreglo a su naturaleza rústica.
- C) A costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, a excepción de los sistemas generales y, dependiendo del sistema de actuación, ejecutar la urbanización. Se incluyen entre los costes de urbanización la conexión con los sistemas generales:
  - Accesos y conexiones: urbanización del Camino de las Viñas (tramo incluido dentro del sector como dotación urbanística). Conexión a la red municipal de abastecimiento de agua. Conexión y refuerzo si resultase preciso del colector de fecales del Camino de Santibáñez y de Carrascal de Barregas. Urbanización del tramo de la Carretera de Carrascal de Barregas incluido como dotación urbanística, además de la participación en costes de urbanización conjuntamente con el Sector Ur-R11 del tramo comprendido entre el Sector Ur-R10 y el entronque con el camino de Santibáñez en función de la edificabilidad de los sectores Ur-R10 y Ur-R11.
  - El Proyecto de Actuación fijará la forma de gestión y ejecución de estas obras.
- D) A ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para los espacios libres públicos, equipamientos públicos, aparcamientos y viales, los previstos por el planeamiento general para los sistemas generales, así como los necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.
- E) Proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, previamente a la ejecución material del mismo.
- F) A edificar los solares resultantes en las condiciones señaladas en el planeamiento.
- G) A cumplir los plazos para la realización de los deberes urbanísticos:
  - 8 años para la ejecución de la urbanización.
  - En caso de incumplimiento será de aplicación el art. 21.2 y 21.3 de la LUCYL y concordantes del RUCYL.

## **3. MEDIOS ECONÓMICOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

A efectos de garantía para la ejecución del Planeamiento y urbanización en el supuesto de actuación por concierto, se depositará cantidad según lo establecido en la Ley de urbanismo de CyL y Reglamento de Planeamiento, consistente en un mínimo de un 4% del Presupuesto de Ejecución Material estimado.

PEM                    DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000 €)

Garantía 4%        OCHENTA MIL EUROS (80.000 €)

Como garantía de solvencia económica además de la cantidad antes señalada se podrán inscribir los propios terrenos objetos del Plan, cuya valoración se estima en DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS (2.521.895,00 €), obtenido por el método de mercado aplicando un valor de metro cuadrado bruto de 24,00 €/m<sup>2</sup> en el momento del inicio de la redacción del presente documento. El valor pues obtenido queda en todo caso del lado de la seguridad, al consignarse el valor mínimo de los terrenos, pues a lo largo del proceso es razonable un incremento en el valor.

Por otra parte los recursos para ejecución de la urbanización se obtendrán mediante financiación y por la venta de parcelas resultado de la misma.

## **4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Se establece la conservación de la urbanización a cargo del Excmo. Ayto. de Doñinos de Salamanca una vez recibidas las obras de forma definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades de la Promotora y Constructora sobre la calidad y ejecución de las mismas.

El compromiso final se establecerá en cualquier caso en el Proyecto de Actuación, de acuerdo con los intereses propios y de la administración actuante.

## **5. ESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS**

Al estar integrada la unidad de Ejecución dentro de un conjunto de mayor entidad, se entiende que el establecimiento de los servicios de basuras, transportes, etc... , no se deben establecer de una forma independiente y desordenada, siendo por tanto los distintos ayuntamientos quienes coordinarán el establecimiento de los mismos. No obstante el Plan Parcial contempla la reserva de terrenos adecuados para la implantación de parada de autobuses públicos.

\* Los servicios de telefonía, gas, suministro eléctrico, etc... estarán vinculados a contratos específicos con las empresas suministradoras que se harán cargo del servicio de mantenimiento de acuerdo con la reglamentación sectorial vigente.

## **T.V. CUADROS SÍNTESIS**

Prácticamente se agota el aprovechamiento total lucrativo de la unidad. Se adopta el máximo reglamentario de 20 viviendas por hectárea.

La cesión de suelo para dotaciones y espacios libres supera los mínimos exigidos según LUCYL y RUCYL, en las condiciones establecidas en ambos para las zonas de jardines y juegos en cuanto superficie y diámetro mínimo inscrito. Se cumple además con el número de aparcamientos en vías públicas y más concretamente el porcentaje de los mismos destinados a personas con minusvalías.

Las cesiones de aprovechamiento se materializan en la siguiente manzana: RC-C1.

El 10% de aprovechamiento destinado a vivienda de protección oficial se ubicará en la misma manzana.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Junta de Castilla y León, se establece un coeficiente de ponderación para las viviendas de Protección Oficial en dichas manzanas, según lo establecido en la Modificación Puntual de las NN.UU.

En el cuadro adjunto se especifican las superficies y aprovechamientos de cada una de las unidades proyectadas.

## **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

## **T.I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **ART. 1. Objeto y Ámbito de aplicación.**

- 1.- El presente Plan Parcial tiene como objetivo establecer la ordenación detallada de la totalidad de los terrenos incluidos en los sectores Ur-R10 y Ur-R12 de Doñinos de Salamanca, así como su conexión con los sistemas generales.
- 2.- Las Ordenanzas tienen por objeto conforme al art.136 del RUCYL la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

### **ART. 2. Vigencia**

- 1.- El presente Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOCYL Y BOP, según lo establecido en el artículo 175 del RUCYL.
- 2.- Su vigencia será indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos previstos en el art. 56 de la LUCYL.

### **ART. 3. Normativa supletoria.**

En las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita, contenida en el presente documento; se estará a la legislación vigente en materia de suelo que fuese de aplicación, así como al Texto Refundido de las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca y en su defecto a la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca.

### **ART. 4. Efectos.**

- 1.- El Plan Parcial tendrá con su aprobación definitiva y la publicación según la Ley de Urbanismo de CyL, carácter público y obligatorio.
- 2.- La publicidad se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyen y en consecuencia cualquier particular podrá consultar la totalidad de la documentación del Plan Parcial. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del mismo así como del testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender la diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.
- 3.- La obligatoriedad de la observancia del Plan Parcial supondrá que será legalmente exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, por cualquier persona física o jurídica, en ejercicio de la acción pública que en materia de urbanismo otorga la ley y, conforme resulta de su texto, comportará las siguientes limitaciones:
  - 3.1.- El uso de los terrenos así como las condiciones de edificabilidad no podrán apartarse del destino y condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.
  - 3.2.- Dicha obligatoriedad alcanzará tanto a la administración pública como a los particulares.

### **ART. 5. Valor de los documentos del Plan Parcial.**

Los documentos que integran el Plan tienen el contenido y valor establecido en el RUCYL e ITPLAN. Se aplica dicha Instrucción de forma voluntaria puesto que no es de obligado cumplimiento, variando algunos aspectos para adaptarla al caso concreto. Consta de los siguientes documentos:

- a) DI-MI. Memoria informativa
- b) DI-PI. Planos de Información
- c) DN-MV. Memoria Vinculante
- d) DN-UN. Normativa Urbanística
- e) DN-PO. Planos de Ordenación

### **ART. 6. Definiciones de conceptos urbanísticos**

A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en el Plan se ajustarán a los definidos en la legislación vigente, y más concretamente en la Disposición Adicional Única del RUCYL y al artículo 4 del ITPLAN.

### **ART. 7. Unidades de ejecución**

El plan parcial abarca una única unidad de ejecución perfectamente definida en planos.

### **ART. 8. Sistema de gestión**

Se prevé como sistema de gestión, el de **Concierto**, al concurrir las condiciones establecidas en la Ley de

Urbanismo de CyL y será efectivo en el momento de aprobación del Proyecto de Actuación.

#### **ART. 9. Administración actuante**

1.- La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de las restantes Administraciones Públicas y de la iniciativa privada, de acuerdo con lo prescrito en el art.3 de la Ley de Urbanismo de CyL.

2.- En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, al actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos de acuerdo con el art.4 de la Ley de Urbanismo de CyL.:

*a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*

*b) Establecer una ordenación urbanística para los Municipios de Castilla y León que favorezca su desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.*

*c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.*

*d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.*

Dichas facultades se ejercerán de forma congruente con las previsiones y objetivos del Plan Parcial y siempre dentro de sus posibilidades económicas.

## **T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS**

### **CAP. 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS. TABLA SÍNTESIS DE USOS**

#### **ART. 10. Usos pormenorizados del suelo.**

El Plan Parcial propone los siguientes usos pormenorizados para cada manzana según lo establecido en el plano de zonificación.

##### **RESIDENCIAL**

Residencial unifamiliar pareada	RU-P
Residencial unifamiliar en hilera	RU-H
Residencial colectiva en manzana cerrada	RC-C
Vivienda protegida en manzana cerrada	RPC-C

##### **MIXTO**

Terciario-Residencial	T-R
-----------------------	-----

##### **EQUIPAMIENTO**

Equipamiento Público	EQPb
Equipamiento Privado	EQPr

##### **ESPACIOS LIBRES**

Espacios Libres Públicos	EL
Espacios Libres Públicos Juego Infantil	EL-J
Espacios Libres Privados	ELPr

##### **SERVICIOS URBANOS**

SU

#### **ART. 11. Usos compatibles, Prohibidos y Provisionales.**

1.- Uso compatible. Se establecen los siguientes usos compatibles:

-Residencial colectiva en manzana abierta (RC-M y RPC-M) se permitirá el uso comercial y oficinas (terciario) en planta baja y primera con un mínimo de un 10% y un máximo del 30% de la edificabilidad total.

2.- Uso prohibido: Se prohíben todos los usos no señalados expresamente como principales o compatibles en cada una de las zonas.

3.- Uso provisional: están permitidos los usos vigentes de las instalaciones existentes al inicio de la redacción del planeamiento.

#### **ART. 12. Parcela mínima.**

Se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima en función del uso pormenorizado asignado:

RU-P	300m <sup>2</sup> y 9m de frente
RU-H	150m <sup>2</sup> y 6m de frente
RC-C	300m <sup>2</sup> y 12m de frente
T-R	300m <sup>2</sup> y 12m de frente
EQPb	No se fija
EQPr	300m <sup>2</sup> y 12m de frente

#### **ART. 13. Intensidad en el Uso del Suelo. Edificabilidad.**

1.- La intensidad de uso se refiere a la edificabilidad de los terrenos y consiste en la relación entre la superficie construida total y la superficie de los terrenos. Viene establecida para cada manzana en el Plano de Zonificación y el cuadro resumen del Plan Parcial.

#### **ART. 14. Aprovechamiento del suelo**

1.- El aprovechamiento del suelo se determina en función de dos tipos de condiciones: las de uso, que definen la utilización del suelo; y las de intensidad, que definen la cantidad de uso.

2.- La actuación en cada parcela será directa aplicando directamente el aprovechamiento asignado sobre su superficie que no podrá diferir de la edificabilidad asignada a las mismas parcelas.

3.- No se podrá edificar sobre parcelas inferiores a las definidas como mínimas por este Plan Parcial

### **CAP. 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN**

#### **ART. 15. Medición de Alturas.**

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante original del terreno hasta la parte inferior del último forjado horizontal o alero cuando aquel fuera inclinado. Cuando la rasante no sea horizontal se podrá superar en el extremo más desfavorable la cota máxima en 0,50m. La altura máxima será la indicada en las fichas respectivas. Cualquier semisótano que emerja por encima de la rasante más de 1,00 metro se considerará a efectos del cómputo de plantas en dicho punto como una planta más.

La altura mínima libre será de 2.50 metros, excepto en sótanos.

La altura máxima de cada fachada de un edificio será inferior a 3/2 de la distancia a cualquier otro edificio, excepto -lógicamente- en la tipología de viviendas adosadas donde dicha distancia se medirá entre grupos de adosados) (art. 38 Ley de Urbanismo de CyL)

Se tendrán además en cuenta los criterios escritos y gráficos expresados en cada una de las fichas de ordenación, así como la normativa sectorial aplicable.

#### **ART. 16. Ocupación máxima.**

Viene determinada por los retranqueos mínimos, las condiciones de fondo máximo edificable y el propio valor de ocupación máxima exigido para cada parcela:

RU-A	60%
RU-P	80%
RC-C	70%
T-R	100%
EQPb	40%
EQPr	100%

#### **ART. 17. Fondo máximo edificable.**

No se define el fondo máximo de la edificación y vendrá determinado por los demás parámetros urbanísticos.

#### **ART. 18. Cómputo de Superficies.**

Sobre la rasante computarán todos aquellos espacios comprendidos dentro del perímetro de fachada con una altura libre superior a 1.50 metros, con las siguientes limitaciones:

La plantas de sótano o semisótano computarán superficie cuando el techo de las mismas se encuentren a más de

1.00m. sobre la rasante. Cuando parte de la planta de semisótano estuviera sobre la rasante y parte bajo la misma computará en dicha proporción.

Los porches computarán en proporción al porcentaje de perímetro cerrado.

De acuerdo con el art. 38 de la Ley de Urbanismo de CyL:

- a) Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos
- b) El aprovechamiento del subsuelo será inferior al 20% del valor permitido sobre rasante, excepto para aparcamiento o instalaciones debidamente justificadas.

#### **ART. 19. Retranqueos a linderos**

Serán los expresados en las fichas correspondientes a cada uso. Se ha tenido en cuenta el criterio señalado en la ley del suelo de distancia a edificaciones existentes mayor o igual que 2/3 de la altura del edificio.

En todo caso siempre se dejará un mínimo de 3.00m al borde del plan parcial.

Se establece la línea de edificación respecto de las carreteras exteriores de 18,00m. desde el borde de calzada.

#### **ART. 20. Construcciones por encima del último forjado horizontal.**

Las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación, quedando en todo caso comprendida dentro del gálibo definido por una pendiente del 50% tomada desde el alero y por una línea paralela a la rasante situada a la altura máxima de cornisa + 3.00m. En todo caso la pendiente de la cubierta no superará el 50% y el gálibo anterior contendrá todos los elementos constructivos principales.
2. La superficie bajo cubierta computará a partir de una altura libre de 1.50 metros de altura libre siempre que la solución arquitectónica permita el uso del espacio.
3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras depósitos etc. en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma, excepto en soluciones de cubierta plana, en cuyo caso estarán comprendidos dentro de la envolvente teórica del 50% citado anteriormente.
4. Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación.
5. Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en el plano de cubierta)
6. Se permitirá la apertura de huecos en los muros piñones, así como en los frentes cuando existe salto entre los faldones, siempre que la totalidad de la cubierta quede dentro del gálibo máximo autorizado.
7. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán situarse próximas a las limatesas y su acabado será análogo al de las fachadas principales. Los conductos deberán agruparse para reducir el número de chimeneas de cubierta.
8. Los remates de las conducciones referidas en el punto 7 serán metálicos, pétreos o cerámicos.
9. Las antenas se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle o fachada principal; o si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

#### **ART. 21. Condiciones de los Patios.**

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3 m cuando a ellos abran huecos de locales vivideros, observándose no obstante las limitaciones de cada ficha de ordenación aplicable.

Es obligatorio el ajardinado o tratamiento de la totalidad de los patios recayentes a fachada

#### **ART. 22. Voladizos.**

Los voladizos sobre la alineación quedan definidos en cada una de las fichas de ordenación.

#### **ART. 23. Condiciones Estéticas**

- 1.- **Proyectos.** Será obligatorio el proyecto conjunto en el caso de viviendas en hilera para las filas completas y de las viviendas pareadas (dos a dos), según los parámetros establecidos en las fichas respectivas.
- 2.- **Fachadas.** Se utilizarán materiales y tonos acordes con la zona, prevaleciendo los tonos tierra o similares. En el proyecto se presentarán planos específicos donde se detallará claramente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos.  
Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal.
- 3.- **Cubiertas.** Las cubiertas serán de teja cerámica, debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se admitirán únicamente como opciones el cobre, el plomo y el zinc, así como soluciones de cubierta plana.
- 4.- **Balcones.** Según fichas de ordenación.

- 5.- **Carpintería exterior.** Se empleará madera barnizada o pintada, hierro, PVC o aluminio lacado.
- 6.- **Persianas.** En las fachadas exteriores, podrán disponerse persianas enrollables de madera o aluminio del mismo color de la carpintería, serán en todo caso recomendables las soluciones de contraventanas de librillo o correderas exteriores y/o alternativa el frailer interior de madera.
- 7.- **Vallas.** El vallado de parcelas se podrá macizar hasta una altura máxima de 2.00 metros, con materiales análogos a los utilizados en la fachada. Las vallas en medianeras serán ligeras, excepto en los adosados, donde se permitirá el vallado macizo.  
Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 2.20 metros. En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada.
- 8.- **Rótulos.** Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos, Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura y no deberán superar una altura superior a 50cm. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm, siendo aconsejable su rehundido. Quedan fuera de esta limitación aquellos destinados a publicidad del propio Plan o los establecidos de forma obligatoriamente por la L.U. y R.P.
- 9.- **Instalaciones en fachadas.** Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada, siendo en todo caso recomendable situarlos en puntos ocultos, sin perjuicio de su aislamiento acústico y normativa sectorial aplicable.
- 10.- **Evacuación de basuras.** Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales.
- 11.- **Tratamiento de espacios libres.** Los espacios libres dentro de parcelas privadas, tanto de uso residencial como dotacional que no se edifiquen y se incorporen a espacios públicos tendrán el mismo tratamiento que aquellos, debiendo constar este aspecto de forma clara en el proyecto de edificación correspondiente.

### CAP. 3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

#### Art. 24. Tipologías edificatorias

El presente plan parcial contempla las siguientes tipologías edificatorias:

Vivienda Unifamiliar Pareada	P
Vivienda Colectiva en Hilera	H
Vivienda en Manzana Abierta/cerrada	C
Local comercial y oficina en edificio exclusivo o compartido	L

No se contempla tipología específica para los equipamientos, siendo por tanto libre.

#### Art. 25. Empleo de las tipologías edificatorias.

Zonificación	Tipología
RU-P	P
RU-H	H
RC-C	C + L
T-R	L + C
EQPb	Libre
EQPr	Libre

### CAP. 4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

#### Art. 26. Coeficientes de ponderación según usos

Se establece un coeficiente de ponderación

Uso predominante:	residencial	coef. Ponderación: 1,00
Usos compatibles:	terciario	coef. Ponderación: 0,90
	Equipamiento	coef. Ponderación: 0,80
Uso protegido	VPO	coef. Ponderación: 0,90
	VJ	coef. Ponderación: 0,95

Los coeficientes vienen definidos en la Modificación Puntual de las NN.UU.

#### Art. 27. Zonas donde es posible la ponderación por usos:

Zonificación	Uso	Coef. Pond.
RC-PC	VPO	0,90



RC-C	VJ	0,95
RC-C	Terciario	0,90
T-R	Terciario	0,90
EQPr	Equipamiento Privado	0,80

**Art. 28. Cálculo del aprovechamiento en cada parcela**

Se afectarán las superficies construidas en cada uso por el coeficiente de ponderación aplicable para homogeneizarlas al uso principal. En ningún caso se podrá superar el techo del aprovechamiento ponderado establecido para cada manzana ni tampoco el porcentaje máximo del uso proyectado.

## **T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

### **CAP. 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **Art. 29. Contenido.**

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas de planeamiento urbanístico (art. 95.1 LUCYL)

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL)

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

### **CAP. 2. RED VIARIA**

#### **ART. 30. Condiciones generales.**

Estas normas pretenden establecer los criterios que con carácter general han de regir en el diseño de los espacios públicos, infraestructuras y viales; sin menoscabo de los reglamentos específicos que los afecten. La estructura de las distintas redes se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización y salvo justificación técnica suficiente deberán ajustarse a los esquemas previstos en el Plan.

#### **ART. 31. Condiciones de viales.**

Las condiciones geométricas de los viales se establecen en los planos P2, P3 y P4, donde se fijan los valores mínimos a emplear en su trazado y diseño. En todo caso, se procurará una cierta homogeneidad tanto en los materiales como en el diseño con los sectores vecinos, con el fin de conseguir una integración total de los mismos y facilitar el mantenimiento posterior.

Red viaria

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- la red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

-carreteras nacionales	300m
-otras carreteras	200m

-Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.

El ancho mínimo de calzada será de 6m

El ancho mínimo de acera será de 1,5m

#### **ART. 32. Aparcamientos.**

Los aparcamientos en superficie tendrán unas dimensiones mínimas según lo señalado en el Reglamento de Planeamiento de 2.20x4.50 para las plazas ordinarias y de 3.50x4.50 las destinadas a minusválidos, adoptando estas últimas un mayor tamaño que el prescrito por la ley de accesibilidad y supresión de barreras, y siempre con la proporción mínima señalada en el RP.

El proyecto de urbanización determinará la exacta ubicación de las plazas de aparcamiento, justificándose en todo caso su cambio y manteniéndose la homogeneidad de las zonas. En todo caso el Proyecto de Urbanización podrá modificar el número total de plazas, siempre y cuando no se baje por debajo del mínimo exigible según el presente Plan Parcial o si es superior, las exigibles en el momento de hacer la modificación.

### **CAP. 3. ESPACIOS LIBRES**

#### **ART. 33. Plantaciones vegetales.**

Se emplearán preferentemente especies autóctonas para las plantaciones.

Se prohíbe la corta de ejemplares autóctonos o de cualquier otro ejemplar de diámetro de tronco superior a 20 centímetros sin justificación técnica, que en todo caso estará sujeta a licencia. Se estima en este sentido justificación adecuada la imposibilidad de materializar en planta baja al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la parcela, en una sola edificación y en las condiciones del articulado del PP una vez deducido el espacio afectado por el arbolado.

Además la corta o traslado de ejemplares autóctonos irá acompañada de la plantación de al menos tres árboles por cada unidad eliminada/trasladada.

Todos los ejemplares catalogados en la zona son compatibles con la ordenación propuesta.

El proyecto de urbanización deberá recoger la plantación de ejemplares en zonas escarpadas con lavado de la capa de tierra vegetal como mecanismo de protección y fijación del suelo.

Cualquier edificación de nueva construcción se proyectará de forma que no se afecte al volumen de la copa de la encina.

En las zonas de espacios libres se deberá ejecutar durante la urbanización limpieza del suelo y el vuelo para facilitar el adecuado crecimiento de los ejemplares más adecuados.

Las edificaciones u obras evitarán la formación de encharcamientos de agua y muy especialmente el depósito o vertido de cementos en las proximidades de las encinas.

### **CAP. 4. SERVICIOS URBANOS**

#### **ART. 34. Red eléctrica.**

El trazado de las líneas eléctricas será subterráneo, transcurriendo en todo caso siempre por viales y zonas pavimentadas. Se evitará en lo posible su trazado por zonas verdes ajardinadas. En el proyecto de urbanización se concretará la ubicación de las acometidas y justificará los cambios con respecto a la propuesta establecida en el presente documento.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5m del conductor.

#### **ART. 35. Red de saneamiento.**

En el proyecto de urbanización se determinará la ubicación de las acometidas a cada parcela o usuario de acuerdo con la disposición final según el proyecto de actuación, evitando que sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

El diámetro mínimo a utilizar será de 300 mm en las conducciones generales y 200mm en las acometidas.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1/1000 y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidad mínima no descienda de 0,50 m/seg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50m o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50m<sup>3</sup>.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua residual el medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la comarica de aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la totalidad del casco urbano.

#### **ART. 36. Red de abastecimiento de agua.**

El proyecto de urbanización definirá exactamente el trazado de la red de abastecimiento de agua, debiendo justificar los cambios adoptados con respecto a la propuesta del presente Plan. Será en todo caso mallada.

Localizará además las acometidas de cada parcela en función de la reparcelación que fije el Proyecto de Actuación.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple con las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

-Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de ordenación.

-Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.

-La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

-La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

-La capacidad de la red de riego será de 20 m<sup>3</sup> diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200m.

#### **ART. 37. Red de alumbrado público.**

El proyecto de urbanización definirá exactamente el tipo y la ubicación de las luminarias, debiéndose en todo caso atener a la máxima reserva de potencia prevista en el presente documento y a los niveles mínimos de iluminación propuestos. Se prohibirán en todo caso las luminarias sin caperuza superior, o cuyo flujo luminoso hacia arriba supere el 20% del flujo hacia abajo.

Las líneas de distribución para alumbrado público serán preferentemente subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50m del pavimento) será:

-en vías principales           10 lux

-en vías secundarias           5 lux

#### **ART. 38. Tratamiento de residuos.**

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 litro.

#### **ART. 39. Canalizaciones tecnológicas**

En todas las vías de nueva apertura se colocarán al menos tres conductos vacíos con un diámetro mínimo de 50mm y del material adecuado para futuras instalaciones de telecomunicaciones, semaforización, etc.

Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada incluyendo las arquetas de registro necesarias.

#### **ART. 40. Condiciones de accesibilidad.**

Los Proyectos de urbanización se adaptarán a la Ley 3/1998 de 20 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León concretamente.

### **T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN**

#### **Art. 41. Procedimiento de gestión.**

La gestión del desarrollo urbanístico se llevará acabo mediante el procedimiento de Actuación Integrada sobre la Unidad de Actuación que abarca la totalidad de los sectores Ur-R10 y Ur-R12.

El instrumento de desarrollo será el Proyecto de Actuación y el sistema concreto se adoptará con la aprobación de la Actuación. En dicho documento se establecerán las bases técnicas y económicas de la actuación integrada, conteniendo las determinaciones expresadas en el RUCYL, tanto de carácter genérico como expresas del sistema de gestión elegido.

#### **Art. 42. Urbanización de los viales y de las zonas destinadas a dotaciones.**

1.- El propietario del suelo, convertido en urbanizador, promoverá la urbanización de viales y espacios libres, como corresponde en el sistema de concierto elegido.

2.- La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Promotora que se subrogará en el Excmo. Ayto. de Pelabravo una vez sea recibida la obra de urbanización.

**Art. 43. Planeamiento legitimador del derecho a edificar. Licencias de obras.**

- 1.- La adquisición del derecho a edificar requiere con carácter previo, la aprobación definitiva de este Plan Parcial, así como del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.
- 2.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que se ajuste a las determinaciones del Plan.
- 3.- La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente Plan parcial, siempre tras la adquisición por la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá otorgarse licencia siempre que el solicitante hubiese abonado íntegramente las cargas de urbanización de la parcela resultantes del Proyecto de reparcelación.
- 4.- La competencia para otorgar licencias será del Sr. Alcalde. El acto de otorgamiento de la licencia fijará su propio periodo de vigencia y en consecuencia los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de interrupción de las obras iniciadas y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de tres, seis y veinticuatro meses, respectivamente, los cuales sólo por causas justificadas podrán ser variados por la Licencia. Todos estos plazos serán prorrogables por el Sr. Alcalde por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido. Transcurridos dichos plazos sin haberse iniciado o sin haber finalizado las obras, la licencia otorgada, previa declaración expresa del Ayuntamiento, se entenderá caducada a todos los efectos.

**Art. 44. Concreción del Aprovechamiento Urbanístico**

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada propietario así como el correspondiente al Ayuntamiento se concretará tras la aprobación del proyecto de reparcelación (Actuación)

**Art. 45. Actos sujetos a Licencia**

Supondrán actos sujetos a licencia todos los citados en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de CyL.

- A) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- B) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- C) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- D) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- E) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones
- F) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- G) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogos.
- H) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- I) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- J) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- K) Cerramientos y vallados.
- L) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- M) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- N) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- O) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

**Art. 46. Reparcelaciones urbanísticas.**

Se considerará reparcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de un terreno en 2 ó más lotes. La parcela mínima indivisible se establecerá para cada una de las diferentes fichas de ordenanza. Se permitirá la división de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación cuando de la división resulten parcelas superiores al mínimo o cuando las que no resulten superiores se agreguen a las colindantes. En ningún caso la reparcelación producirá incremento del número de viviendas por encima del máximo de la Unidad.

**Art. 47. Plazos.**

Se fijan los siguientes plazos y criterios de acuerdo con el RUCYL.

- 8 años para la urbanización
- En caso de incumplimiento será de aplicación el art. 21.2 y 21.3 de la LUCYL y concordantes del RUCYL.

**ANEXOS.**

## A. 1. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### DATOS GENERALES

##### DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE DOÑINOS DE SALAMANCA  
TIPO DE PLANEAMIENTO: NUM MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO: SI  
NOMBRE DEL MUNICIPIO: DOÑINOS PROVINCIA: SALAMANCA CÓDIGO INE: 37117  
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA: 11/10/2001 POBLACIÓN MUNICIPAL (habitantes): 778

##### CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA:

TIPO DE CARTOGRAFÍA: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO FECHA DE CARTOGRAFÍA: OCTUBRE DE 2006.

#### REDACTORES

REDERO ARQUITECTOS, S.L. Pablo Redero Gómez. Arquitecto

#### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL SÍ

SUPERFICIE TOTAL (m2):	108.359,56	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m2):	0,00
CATEGORÍA SUELO:	SUR-D	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m2/m2):	0,40
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	10%
EN USO RESIDENCIAL			
DENSIDAD (viv/ha):	20		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)	10%	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	10%

#### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2):	0,40	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2):	42.031,58		
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES			
VÍAS PÚBLICAS (m2):		VÍAS PÚBLICAS (m2):	34.202,92m2		
SERVICIOS URBANOS (m2):		SERVICIOS URBANOS (m2):	671,33m2		
ESPACIOS LIBRES (m2) :		ESPACIOS LIBRES (m2):	10.511,43m2		
EQUIPAMIENTOS (m2):		EQUIPAMIENTOS (m2):	11.688,06m2		
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	LIBRES:	189	URBANIZACIÓN:	8 años
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	NO	PROTEGIDAS:	21	CESIÓN:	
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO	TOTALES:	210	EDIFICACIÓN:	

#### OBSERVACIONES

## **A. 2. FICHAS DE ORDENACIÓN.**

Se adjuntan con los planos, las fichas gráficas de ordenación específicas de cada uso, formando por lo demás parte inseparable de la presente ordenanza, reproduciéndose no obstante a continuación el texto normativo contenido en las mismas.



### **F.1. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADO**

Tipología	Vivienda unifamiliar pareada
Zonificación	RU-P
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	7,00m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	2 + bajo cubierta
Ocupación	60%
Fondo máximo	No se define
Retranqueos	Cada parcela impar se adosará con la parcela par siguiente y cada parcela par se adosará con la parcela impar precedente 4.00 m a viales en fachada delantera en planta superior 3.00 m a medianeras libres 3.00 m a bordes de P.P 0.00 m a medianera común
Parcela mínima	300 m2 y 9 m de fachada
Uso principal	Residencial vivienda unifamiliar pareada
Usos compatibles	Cochera (1 plaza obligatoria dentro de la parcela)
Patios	2/3 h cuando sirva a locales víveros. (3x3 m mínimo)
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 50% pendiente / H máxima 3.00m
Valla	Macizo máximo hasta 2.00m
Proyecto	Proyecto conjunto de al menos 2 viviendas pareadas

**F.2. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.**

Tipología	Vivienda unifamiliar en hilera
Zonificación	RU-H
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	7,00m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	2 + bajo cubierta
Ocupación	80%
Fondo máximo	no se define
Retranqueos	4,00 m a viales en fachada delantera en planta superior 3,00 m a bordes de P.P
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup> y 6 m de fachada
Uso principal	Residencial vivienda colectiva en hilera con espacios libres comunes privados
Usos compatibles	Cochera (1 plaza obligatoria dentro de la parcela)
Patios	2/3 h cuando sirvan locales víveros (3x3 m mínimo)
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 50% pendiente / H máxima 3,00m
Valla	Macizo máximo hasta 2,00m
Proyecto	Unitario por hileras completas

### **F.3. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA.**

Tipología	Edificación colectiva en manzana cerrada
Zonificación	RC-C y R-PC-C
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	10,00m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	3
Ocupación	70%
Fondo máximo	No se fija
Retranqueos	3.00 m a bordes de P.P
Parcela mínima	300m2 y 12m en fachada en general
Uso principal	Residencial vivienda en bloque
Patios	2/3 h cuando sirvan locales víveros (3x3m mín) Se permite la vivienda a patio de manzana o espacios libres públicos cuando estos permitan inscribir una circunferencia de al menos 12m de diámetro
Usos compatibles	Locales comerciales en planta baja y terciario (oficinas) en planta baja y primera con un máximo de un 40% del total de la edificabilidad. Cochera (1 plaza obligatoria dentro de la parcela por cada 100 m construidos )
Vuelos	En vivienda colectiva en bloque se permitirán balcones salientes respecto de la alineación a una altura mínima de 3,20m y con un vuelo inferior a 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 1.00m Resto de vuelos 50 cm desde alineación a 3,20m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 50% pendiente / H máxima 3.00m Se permiten cubiertas aterrazadas
Valla	Macizo máximo hasta 2.00m

#### **F.4. MIXTO TERCIARIO-RESIDENCIAL**

Tipología	Local comercial/oficina/vivienda en manzana abierta-cerrada
Zonificación	T-R
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	10,00m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	3 plantas
Ocupación	100%
Fondo máximo	No se fija
Retranqueos	3.00 m a bordes de P.P
Parcela mínima	300m <sup>2</sup> y 12m de frente
Uso principal	Terciario
Patios	2/3 h cuando sirvan locales víveros (3x3m mínimo) Se permite la vivienda a patio de manzana, espacios libres públicos y/o privados cuando estos permitan inscribir una circunferencia de al menos 12m de diámetro
Usos compatibles	Vivienda colectiva en manzana abierta, alcanzando un máximo del 30% de la edificabilidad de la manzana.
Vuelos	Cochera (1 plaza obligatoria dentro de la parcela por cada 100 m construidos ) En vivienda colectiva en bloque se permitirán balcones salientes respecto de la alineación a una altura mínima de 3,20m y con un vuelo inferior a 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 1.00m
Cubierta	Resto de vuelos 50 cm desde alineación a 3,20m de altura mínima Comprendida en envolvente 50% pendiente / H máxima 3.00m Se permiten cubiertas aterrazadas

## **F.5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Tipología	Libre
Zonificación	EQPbG (Equipamiento público general)
Edificabilidad máxima	No se fija
Altura máxima	10,00m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	3 plantas
Ocupación	40%
Fondo máximo	no se define
Retranqueos	No se define
Parcela mínima	No se define
Uso principal	Equipamiento en general
Usos compatibles	Espacios libres públicos
Patios	3x3 m cuando sirvan locales viveros
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 30% pendiente / H máxima 3.00m
Valla	Macizo máximo hasta 2.00m Metálica ligera en pistas deportivas

## **F.6. EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Tipología	Libre
Zonificación	EQPr
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	EQPr1 10,00m a cara inferior de último forjado Resto 4,00m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	EQPr1: 3 Resto: 1
Ocupación	100%
Fondo máximo	no se define
Retranqueos	3,00m a borde de P.P.
Parcela mínima	300 m y 12 m de frente
Uso principal	Equipamiento privado
Usos compatibles	Espacios libres privados
Patios	3x3 m cuando sirvan locales viveros
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 30% pendiente / H máxima 3.00m
Valla	Macizo máximo hasta 2.00 m.

## **F.7. ESPACIOS LIBRES**

Tipología	Espacios libres públicos
Zonificación	EL. Se concretan subzonas EL-J.
Edificaciones	Se podrán ejecutar infraestructuras: aljibe riego enterrado, drenajes, colectores de saneamiento, etc; afectos exclusivamente a los espacios libres.
Número de plantas	1 planta / 3m.
Ocupación	La estrictamente necesaria
Retranqueos	3.00 m cuando sean sobre rasante
Pavimentación	Vegetal, tierra batida, arenosos o pavimentos petreos con 50% ajardinado mínimo.
Uso principal	Espacios libres públicos
Usos compatibles	Mobiliario, pequeñas instalaciones deportivas
Plantaciones	Favorecer especies autóctonas
Mobiliario urbano	Juegos de niños
Valla	Zonas de canes y juegos de niños

## **F.8. SERVICIOS URBANOS**

Tipología	Servicios urbanos
Zonificación	SU
Edificabilidad	La mínima necesaria
Altura máxima	3.00m a cara de último forjado
Número de plantas	1 planta
Ocupación	-
Fondo máximo	-
Retranqueos	3.00 m a linderos cuando sea sobre rasante 3.00 m a borde de Plan Parcial
Parcela mínima	-
Uso principal	Servicios urbanos en general.
Valla	Ligera máximo hasta 2,50m



### A. 3. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

Se emplean en el presente documentos las abreviaturas y acrónimos según ITPLAN y otros derivados o complementarios de aquellos de acuerdo con el siguiente resumen:

RU-P	Residencial Unifamiliar Pareada
RU-H	Residencial Unifamiliar en Hilera
RC-M	Residencial Colectiva en Manzana Abierta
R-PC-M	Residencial Protegida Colectiva en Manzana Abierta
T-RC-M	Mixto Terciario-Residencial Colectiva en Manzana abierta
EQPb-G	Equipamiento Público General
EQPr	Equipamiento Privado
EL	Espacios Libres Públicos
EL-J	Espacios Libres Público Juego Infantil
EL-Z	Espacios Libres Públicos Zonas Verdes
EL-T	Espacios Libres Áreas Peatonales
SU	Servicios Urbanos
VPO	Vivienda Protección Oficial
VJ	Vivienda Joven

#### **A. 4. OTROS ANEXOS.**

Se adjuntan a continuación la siguiente documentación:

- a) Notas simples o certificación registral de las fincas incluidas
- b) Certificado de aforo del sondeo emitido por empresa consultora de reconocida solvencia

## **DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**

#### 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente estudio tiene por fin último obtener un valor estimativo de repercusión de costes por metro cuadrado construido, con el fin de demostrar la viabilidad del Sector de Planeamiento. Se aportarán además datos sobre la repercusión por metro cuadrado inicial de suelo y por metro cuadrado final de parcela en venta.

Con el fin de establecer la repercusión de la totalidad de las acciones sobre el suelo inicial y establecer la idoneidad técnica y viabilidad económica de la operación, se valoran a continuación y de forma aproximada las obras de urbanización necesarias para la realización de las determinaciones propuestas en el presente Plan.

Aunque como se ha dicho, el proyecto de urbanización definirá los estudios técnicos pormenorizados para la puesta en práctica del presente plan y dicha valoración se hará en unidades de obra desglosadas y precisas, el presente estudio resulta de una estimación de estándares más generales, que se entiende son aproximados, para llegar a conseguir un montante económico orientativo.

#### 4.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS.

El presupuesto se ha dividido en 13 capítulos, pudiendo verse alterado durante la redacción del preceptivo Proyecto de Urbanización por adoptarse soluciones más complejas o distintas a las aquí descritas.

CAPÍTULO	ETAPA 1ª
1. Movimientos de tierras	0.100.000,00 €
2. Firmes y pavimentos	0.400.000,00 €
3. Red de agua potable	0.200.000,00 €
4. Red de Riego e hidrantes	0.200.000,00 €
5. Red de Saneamiento	0.000.000,00 €
6. Red de BT, MT y AT	0.000.000,00 €
7. Red de alumbrado público	0.200.000,00 €
8. Telefonía	0.100.000,00 €
9. Jardinería y mobiliario urbano	0.100.000,00 €
10. Señalización	0.050.000,00 €
11. Establecimiento de servicios	0.050.000,00 €
12. Conexión sistemas generales	0.100.000,00 €
13. Mantenimiento y servicios	0.100.000,00 €
P.E.M.	2.000.000,00 €

Asciende el presente presupuesto total a la cantidad de DOS MILLONES DE EUROS

#### 4.3. RESUMEN DE REPERCUSIONES

Valores de partida:

Superficie bruta de la unidad:	107.993,44 m2
Superficie neta privada:	44.538,89 m2
Aprovechamiento lucrativo privado (<90% s/total):	37.816,94 m2
PEM obras de urbanización:	2.000.000 euros

Valores de repercusión:

1. La repercusión por metro cuadrado de suelo inicial es de	18,52 €/m2.
2. la repercusión por metro cuadrado de suelo final "lucrativo" es de	44,90 €/m2.
3. La repercusión por metro cuadrado de aprovechamiento lucrativo (<90% s/total) es de	52,89 €/m2.

Lo cual demuestra claramente la razonable repercusión del proceso urbanizador en el valor final del suelo y la viabilidad del Plan Parcial.

Salamanca, diciembre de 2006



Pablo Redero Gómez  
ARQUITECTO  
REDERO ARQUITECTOS, S.L.

